

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH ĐỒNG NAI**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 202/2020/DS-PT

Ngày: 24/12/2020

V/v tranh chấp hợp đồng chuyển  
nhượng quyền sử dụng đất

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI**

**- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:**

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Phạm Thành Dương.

*Các Thẩm phán:* Ông Vũ Hồng Luyện

Ông Trần Vĩnh Yên

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Lê Huy Công – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa:** Ông Phùng Đức Nam - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 21, 24 tháng 12 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 116/2020/TLPT-DS ngày 30 tháng 03 năm 2020 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 29/2019/DS-ST ngày 29 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện Định Quán bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 241/2020/QĐ-PT ngày 17 tháng 11 năm 2020 và quyết định hoãn phiên tòa số 592/2020/QĐ-PT ngày 27 tháng 11 năm 2020 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Chị Nguyễn Trầm Giao Th (Tên gọi khác: Ch) – sinh năm 1974; Địa chỉ: phường A, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

- *Bị đơn:* Ông Nguyễn H – sinh năm 1941; Địa chỉ: xã B, huyện C, tỉnh Đồng Nai.

*Người đại diện theo ủy quyền của ông H:* Ông Mai Đình Th – sinh năm 1950; Địa chỉ: phường E, quận F, thành phố Hồ Chí Minh (Theo văn bản ủy quyền ngày 30/11/2018).

*Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bị đơn:* Luật sư Nguyễn Ngọc H thuộc Công ty Luật hợp danh Quốc Việt – Đoàn luật sư tỉnh Đồng Nai.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- 1/ Anh Nguyễn Văn D – sinh năm 1963
- 2/ Anh Nguyễn Văn Kh – sinh năm 1985
- 3/ Anh Nguyễn Văn Kh – sinh năm 1987
- 4/ Chị Nguyễn Thị Thúy K – sinh năm 1989
- 5/ Anh Nguyễn Th – sinh năm 1965.
- 6/ Chị Nguyễn Thị M – sinh năm 1967.
- 8/ Chị Nguyễn Thị H – sinh năm 1969.
- 9/ Chị Nguyễn Thị D – sinh năm 1973.
- 10/ Anh Nguyễn L – sinh năm 1975.
- 11/ Chị Nguyễn Thị Thu Th – sinh năm 1995.

Cùng địa chỉ: xã L, huyện Đ, tỉnh Đồng Nai.

12/ Chị Nguyễn Thị B – sinh năm 1971; phường Th, quận T, thành phố Đà Nẵng.

Người đại diện theo ủy quyền của anh Nguyễn Văn D, anh Nguyễn Văn Kh, anh Nguyễn Văn Kh, chị Nguyễn Thị Thúy K, anh Nguyễn Th, chị Nguyễn Thị M, chị Nguyễn Thị H, chị Nguyễn Thị B, chị Nguyễn Thị D, anh Nguyễn L, chị Nguyễn Thị Thu Th: Ông Mai Đình Th, sinh năm 1950; Địa chỉ: phường H, quận K, thành phố Hồ Chí Minh (Theo văn bản ủy quyền ngày 23/9/2019).

13/ Anh Nguyễn Ph – sinh năm 1964; Địa chỉ: xã L, huyện Đ, tỉnh Đồng Nai.

14/ Anh Nguyễn Duy L – sinh năm 1977; Địa chỉ: phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

(Chị Th, ông Th, anh L có mặt, các đương sự khác vắng mặt)

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

- Theo đơn các khởi kiện ngày 09/10/2018 và ngày 05/11/2018, các bản khai, các biên bản lấy lời khai, biên bản phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ, biên bản hòa giải, nguyên đơn chị Nguyễn Trâm Giao Th trình bày:

Năm 2017, chị có làm thủ tục nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất (sau đây viết tắt là QSDĐ) từ vợ chồng ông Nguyễn H và bà Lê Thị H; đất gồm 02 thửa:

- + Toàn bộ thửa số 112 diện tích 8.996m<sup>2</sup> tờ bản đồ số X tại ấp P, xã L.
- + Diện tích 22.834,4m<sup>2</sup> trong tổng số 24.856,4m<sup>2</sup> (Gia đình ông H chừa lại 1.950m<sup>2</sup> để sử dụng) của thửa 129 tờ bản đồ số 37 tại ấp P, xã L.

Các tài sản trên 02 thửa đất gồm: 400 cây điều, 04 cây me, 07 cây dừa và 40 bụi tre. Chị Th đồng ý cho ông H và các đồng thừa kế hưởng các tài sản trên đất.

Hai bên thỏa thuận hai phần đất với giá 3.300.000.000đ (ba tỷ, ba trăm triệu đồng) và soạn thảo “giấy đặt cọc giữ chân” ngày 13/10/2017. Sau đó do nhu cầu mỗi người giữ một bản chính nên chị mang đánh máy lại thành “giấy đặt cọc giữ tiền” nhưng hai giấy này có nội dung như nhau và đều thể hiện nội dung: Chị giao tiền cọc cho gia đình ông H 100.000.000đ trong vòng 06 tháng kể từ ngày đặt cọc, bên gia đình ông H có trách nhiệm tách thửa để mua bán chính thức. Các giấy cọc này đều có chữ ký của ông H.

Ngày 19/4/2018, chị giao thêm tiền cọc 2.400.000.000đ (hai tỷ, bốn trăm triệu đồng) cho gia đình ông H, bà H và cộng dồn tiền cọc 100.000.000đ của ngày 13/10/2017 (do giấy cọc trước chỉ mỗi ông H ký, bà H chưa ký) nên chị làm “Giấy thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giao nhận tiền đặt cọc” đề ngày 19/4/2018 trong đó thể hiện số tiền đặt cọc là 2.500.000.000đ và quy định nếu xảy ra tranh chấp thì phía ông H, bà H phải trả lại số tiền cọc 2.500.000.000đ và bị phạt cọc 02 lần. Sau khi nhận tiền, bà H, ông H đều ký tên vào giấy thỏa thuận.

Đối với thửa 112 là mua nguyên thửa nên hai bên tiến hành làm hợp đồng ngày 19/4/2018. Giá trị chuyển nhượng trong hợp đồng là 80.000.000đ nhưng giá trị thực tế của thửa đất là lớn hơn mục đích để bên ông H ít phải chịu tiền thuế. Chị đã sang nhượng xong thửa đất 112 bằng việc ngày 04/5/2018, VPĐK đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh huyện Định Quán chỉnh lý tại trang 4 giấy chứng nhận QSDĐ số AO 1582XY của vợ chồng ông H, bà H. Nay việc sang nhượng thửa 112 đã xong nên chị yêu cầu Tòa án buộc ông H và các đồng thừa kế giao lại cho chị thửa đất này.

Do thửa 129 gia đình ông H chỉ chuyển nhượng 22.834,4m<sup>2</sup> trong tổng số 24.856,4m<sup>2</sup> nên gia đình ông H phải tách thửa trước khi chuyển nhượng. Nhưng do UBND tỉnh Đồng Nai ban hành Quyết định số 03/2018/QĐ-UBND ngày 30/01/2018 quy định điều kiện tách thửa đất và các cơ quan chức năng chờ văn bản hướng dẫn nên việc tách thửa đất bị chậm lại.

Trong lúc chờ văn bản, để tiếp tục thực hiện chuyển nhượng một phần thửa 129 diện tích 22.834,4m<sup>2</sup> như đã thỏa thuận; ngày 19/4/2018 chị và vợ chồng ông H làm hợp đồng chuyển nhượng theo mẫu nhưng chưa được công chứng hay cơ quan nào chứng thực vì ông H chưa tách thửa xong. Hợp đồng không ghi ngày làm hợp đồng vì việc xác định ngày sẽ tính vào lúc công chứng.

Ngày 19/6/2018, UBND tỉnh đã có văn bản hướng dẫn thủ tục và cho phép tách thửa; chị yêu cầu gia đình ông H tách thửa để tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng một phần thửa 129.

Ngày 03/7/2018 bà H chết, ông H có nhận thêm của chị số tiền chuyển nhượng đất là 350.000.000đ. Tổng số tiền ông H đã nhận của chị là 2.850.000.000đ nhưng ông H đòi chị phải giao hết tiền thì mới tiếp tục thực hiện hợp đồng. Thấy yêu cầu của ông H là phi lý, trái thỏa thuận của hai bên theo “Giấy thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giao nhận tiền đặt cọc” ngày 19/4/2018 nên chị không đồng ý và hai bên xảy ra tranh chấp.

Qua đo đạc, đất tranh chấp có diện tích 23.360m<sup>2</sup> thuộc thửa tạm số 129B, tờ bản đồ số 37 xã L, huyện Đ, tỉnh Đồng Nai.

Vì vậy, chị yêu cầu Tòa án giải quyết như sau:

1) Buộc ông H và các đồng thừa kế tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 23.360m<sup>2</sup> thuộc thửa tạm số 129B, tờ bản đồ số 37 xã L, huyện Đ, tỉnh Đồng Nai;

2) Buộc ông H và các đồng thừa kế di dời các tài sản trên đất để giao cho chị toàn bộ diện tích đất 8.996m<sup>2</sup> thuộc thửa 112 và diện tích 23.360m<sup>2</sup> thuộc thửa tạm số 129B, cùng tờ bản đồ số 37 xã L, huyện Đ, tỉnh Đồng Nai.

Đối với yêu cầu phản tố ngày 14/8/2019 của ông Nguyễn H về việc yêu cầu Tòa án tuyên bố vô hiệu cả 02 hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ thì chị không đồng ý bởi các lý do sau:

1) Đối với Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ thửa số 112 tờ bản đồ số 37 xã L, huyện Đ: Các bên tham gia hợp đồng đã thực hiện đầy đủ các thủ tục, đã chuyển giao quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật và được cập nhật, chỉnh lý biên động trên giấy chứng nhận QSDĐ cho chị nên giao dịch đã hoàn thành.

2) Đối với Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ thửa 129B tờ bản đồ 37 với diện tích 23.360m<sup>2</sup>: Hai bên đã ký và lăn tay trước mặt công chứng viên ngày 19/4/2018 nhưng không thể công chứng vì ông H chưa tách thửa. Tuy nhiên, các bên đã xác lập văn bản, ký và lăn tay vào văn bản đồng thời chị đã giao cho ông H tổng số tiền là 2.850.000.000đ trên tổng số 3.300.000.000đ là đã thực hiện hơn 86,36% phần nghĩa vụ phải thanh toán theo thỏa thuận nên chị yêu cầu Tòa án công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và buộc ông H tiếp tục thực hiện thỏa thuận đã ký kết.

Từ khi giao dịch với ông H đến nay, chị không đầu tư, tu bổ gì làm thay đổi hiện trạng, không làm tăng hay giảm giá trị đất nên không yêu cầu gì thêm.

Nếu Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện thì chị yêu cầu ông H và các đồng thừa kế phải di dời các tài sản trên đất trong hạn 30 ngày.

**- Bị đơn ông Nguyễn H (do ông Mai Đình Th đại diện) trình bày:**

Ông Nguyễn H và bà Lê Thị H là vợ chồng, bà H chết ngày 03/7/2018. Vợ chồng ông có 08 người con, gồm:

- Nguyễn Thị H đã chết năm 1995, chồng của chị H là anh Nguyễn Văn D cùng các con Nguyễn Văn Kh, Nguyễn Văn Kh, Nguyễn Thị Thúy K; Nguyễn Ph; Nguyễn Th; Nguyễn Thị M; Nguyễn Thị H; Nguyễn Thị B; Nguyễn Thị D; Nguyễn L. Ông H và bà H tự tạo lập và được UBND huyện Định Quán cấp giấy chứng nhận QSDĐ cho 02 miếng đất như sau:

- Diện tích đất rẫy 8.996m<sup>2</sup> tại thửa số y tờ bản đồ số x tại ấp P, xã L;

- Diện tích đất thổ cư, đất rẫy diện tích 24.856,4m<sup>2</sup> thuộc thửa 129 tờ bản đồ số 37 tại ấp P, xã L.

Vào năm 2017, 2018, vợ chồng ông H có thỏa thuận chuyển nhượng đất cho chị Nguyễn Trâm Giao Th đúng như lời chị Th đã trình bày. Ông H cũng thừa nhận chữ ký, chữ viết tại các giấy cọc trên là của ông H và bà H ký và ông H đã nhận số tiền 2.850.000.000đ từ phía chị Th.

Nguyên nhân hai bên xảy ra tranh chấp: chị Th không liên lạc với ông H để chuyển nhượng đất, không giao bản chính Hợp đồng chuyển nhượng một phần thửa đất 129 để ông H tách thửa, ngược lại phía chị Th còn lớn tiếng sẽ không chịu giao hết số tiền còn lại cho ông H và gia đình nên chị Th là người có lỗi.

Nay trước yêu cầu khởi kiện của chị Th thì ông H không đồng ý và phản tố yêu cầu Tòa án giải quyết như sau:

Tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ thửa 112 số công chứng 1642, quyền số 02TP/CC-SCC/HĐGD ngày 19/4/2018 và Hủy phần cập nhật ngày 04/5/2018 trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của chị Nguyễn Trâm Giao Th, theo hồ sơ số 001472.CN.xyz.

Tuyên bố vô hiệu văn bản “Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ” một phần thửa 129 tờ bản đồ 37 với diện tích 22.834,4 m<sup>2</sup> giữa vợ chồng ông H, bà H với chị Th;

Giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo quy định tại Điều 131 Bộ luật dân sự 2015 như sau: Ông H trả lại tiền đặt cọc 2.850.000.000đ cho chị Th; ông H lấy lại đất.

Từ khi giao dịch với chị Th đến nay, ông H và gia đình quản lý đất nhưng không đầu tư, tu bổ gì làm thay đổi hiện trạng, không làm tăng hay giảm giá trị đất nên ông H và các đồng thừa kế không yêu cầu gì thêm.

Nếu Tòa án chấp nhận yêu cầu của chị Th thì ông H và các đồng thừa kế sẽ di dời các tài sản trên đất trong hạn 30 ngày.

**Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Ph trình bày:**

Anh là con của ông Nguyễn H và bà Lê Thị H; anh chứng kiến, biết việc cha mẹ anh bán đất cho chị Nguyễn Trâm Giao Th vì anh là con trai lớn đã cùng cha mẹ trực tiếp làm thủ tục mua bán. Ngày 19/4/2018, khi đến Phòng Công chứng L, Công chứng viên lập 02 hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ thửa 112 và một phần thửa 129. Sau khi cha mẹ anh và chị Th ký tên vào 02 hợp đồng thì Công chứng viên chỉ công chứng cho Hợp đồng chuyển nhượng thửa 112. Do thửa 129 chưa tách thửa nên Phòng công chứng từ chối công chứng vào hợp đồng và hướng dẫn gia đình anh làm thủ tục tách thửa trước nên anh cùng gia đình ra về. Bản chính của Hợp đồng bán một phần thửa 129 do anh giữ chứ bên chị Th không được giữ.

Khi nhận đủ số tiền 2.850.000.000đ thì cha anh có nói miệng là đất đã thuộc về chị Th. Khi mẹ anh mất, ông Mai Đình Th (có quan hệ bà con với anh) ghé thăm. Sau khi trao đổi với ông Th, cha nói để ông Mai Đình Th làm thủ tục tách thửa và giữ luôn bản chính giấy chứng nhận QSDĐ của thửa 129; sau đó cha nghe lời ông Th quay lại tranh chấp với bên chị Th.

Anh khẳng định việc hai bên mua bán là ngay thẳng nên đồng ý với việc khởi kiện của chị Th. Cha anh đã sai hoàn toàn nên đề nghị cha, các em, cháu của anh nên giao đất cho chị Th như đã thỏa thuận.

Nếu Tòa án chấp nhận yêu cầu của chị Thủy thì anh đồng ý giao đất cho chị Th và không tranh chấp gì. Ngược lại, nếu Tòa án chấp nhận phản tố của cha anh thì anh sẽ tranh chấp chia thừa kế với cha anh thành một vụ án khác.

**Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:** anh Nguyễn Văn D, anh Nguyễn Văn Kh, anh Nguyễn Văn Kh, chị Nguyễn Thị Thúy K, anh Nguyễn Th, chị Nguyễn Thị M, chị Nguyễn Thị H, chị Nguyễn Thị B, chị Nguyễn Thị D, anh Nguyễn L, chị Nguyễn Thị Thu Th (do ông Mai Đình Th đại diện) **trình bày:** Các anh, chị đồng ý với trình bày, yêu cầu của ông Nguyễn H. Xin nhường toàn bộ kỷ phần thừa kế cho ông H và do ông H quyết định nên không ý kiến khác.

**Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Duy L trình bày:**

Anh là em ruột của chị Nguyễn Trầm Giao Th. Vào ngày nào anh không nhớ, chỉ nhớ vào tháng 5 và tháng 7/2018 anh có giao số tiền 300.000.000đ và 50.000.000đ, tổng cộng 350.000.000đ cho ông Nguyễn H. Số tiền này là của chị Th; anh chỉ giao giúp cho chị Nguyễn Trầm Giao Th. Do phía bị đơn đã thừa nhận nhận tổng số tiền 2.850.000.000đ của chị Th nên quyền lợi anh không bị ảnh hưởng gì trong vụ án này.

***Tại bản án sơ thẩm số 29/2019/DS-ST ngày 29 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện Định Quán đã quyết định:***

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn chị Nguyễn Trầm Giao Th về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” đối với bị đơn ông Nguyễn H và các đồng thừa kế.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng diện tích 23.360m<sup>2</sup> thửa tạm 129B tờ bản đồ số 37 tọa lạc tại xã L, huyện Đ, tỉnh Đồng Nai giữa chị Th và ông H có hiệu lực.

Buộc ông H và các đồng thừa kế Nguyễn Ph, Nguyễn Th, Nguyễn Thị M, Nguyễn Thị H, Nguyễn Thị B, Nguyễn Thị D, Nguyễn L, ông Nguyễn Văn D, Nguyễn Văn Kh, Nguyễn Văn Kh, Nguyễn Thị Thúy K cưa, bứng, di dời các tài sản trên đất để giao cho chị Th toàn bộ diện tích đất 8.996m<sup>2</sup> thuộc thửa 112 và diện tích 23.360m<sup>2</sup> thuộc thửa tạm số 129B, cùng tờ bản đồ số 37 xã L, huyện Đ, tỉnh Đồng Nai trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

(Diện tích đất trên đã thể hiện tại “Trích lục và đo tách thửa đất bản đồ địa chính” số 2442/20149 ngày 10/5/2019 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – chi nhánh Định Quán)

Chị Nguyễn Trầm Giao Th có trách nhiệm thanh toán số tiền còn lại của hợp đồng chuyển nhượng diện tích 23.360m<sup>2</sup> thửa tạm 129B tờ bản đồ

số 37 tọa lạc tại xã L, huyện Đ, tỉnh Đồng Nai bằng 1.304.054.000đ (Một tỷ ba trăm lẻ bốn triệu không trăm năm mươi bốn nghìn đồng).

Bác toàn bộ phần tổ của ông Nguyễn H về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với chị Nguyễn Trần Giao Th tại các thửa 112 diện tích 8.996m<sup>2</sup> và thửa tạm 129B diện tích 23.360m<sup>2</sup> cùng tờ bản đồ số 37 tọa lạc tại xã L, huyện Đ, tỉnh Đồng Nai.

Buộc ông Nguyễn H trả cho chị Nguyễn Trần Giao Th số tiền chi phí tố tụng 39.725.000đ.

Ngoài ra bản án còn quyết định về nghĩa vụ thi hành án, án phí và quyền kháng cáo cho các đương sự.

Ngày 03/12/2019 bị đơn là ông Nguyễn H nộp đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

***Quan điểm và đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tỉnh Đồng Nai tại phiên tòa phúc thẩm:***

Về tố tụng: Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán và Hội đồng xét xử khi tiến hành tố tụng đúng quy định của Pháp luật tố tụng dân sự. Việc thu thập chứng cứ đầy đủ, khách quan, thời hạn tố tụng được đảm bảo và các văn bản tố tụng được tổng đạt hợp lệ. Phiên tòa được thực hiện đúng qui định, đảm bảo quyền tranh tụng của các đương sự.

Về đường lối giải quyết vụ án: các đương sự đã ký giao dịch bằng văn bản, thanh toán được khoản tiền tương ứng hơn 2/3 giá trị giao dịch nên Tòa án sơ thẩm buộc ông H và các con phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Th là đúng qui định của pháp luật, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn H, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

**NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục kháng cáo: kháng cáo của bị đơn được thực hiện đúng qui định của pháp luật nên được chấp nhận xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Thẩm quyền giải quyết vụ án, quan hệ pháp luật tranh chấp là “Tranh chấp hợp đồng vay tài sản” và tư cách đương sự Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định đúng và đầy đủ.

Về đường lối giải quyết vụ án:

[3] Nguyên đơn và bị đơn giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với hai thửa đất, ghi chung giá là 3,3 tỷ đồng mà không phân biệt thửa 112 và thửa 129B giá trị từng thửa đất là bao nhiêu. Theo kết quả chứng thư thẩm định giá thì thửa 112 chiếm 17,41% giá trị giao dịch, qui giá trị chuyển nhượng là 17,41% x 3.300.000.000đ = 574.530.000đ, giá trị thửa 129B là 2.725.470.000đ trong tổng số 3,3 tỷ đồng.

[4] Quá trình thực hiện hợp đồng chuyển nhượng chung hai thửa đất, nguyên đơn đã giao tiền làm ba lần, tổng cộng là 2.850.000.000đ, sau khi giao nhận số tiền này hai bên đã thực hiện xong việc chuyển nhượng đối với thửa 112 sau khi hoàn thành thủ tục công chứng chứng hợp đồng và đăng ký với cơ quan quản lý Nhà nước về đất đai. Phần tiền còn nợ được xác định là của giao dịch chuyển nhượng thửa 129B. Khi ký hợp đồng chuyển nhượng thửa 112, tuy các bên đều khẳng định không thỏa thuận giá chuyển nhượng riêng cho thửa 112, nhưng cả hai bên đều thừa nhận giá ghi trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 112 có công chứng là 80.000.000đ, thấp hơn giá trị thực tế nhằm để giảm tiền thuế thu nhập phải chịu cho ông H và thực tế ông H đã không phải nộp một khoản tiền thuế khi thực nghĩa vụ nộp thuế để đăng ký chuyển quyền cho chị Th. Đây là sự thật không cần phải chứng minh.

[5] *Xét hợp đồng chuyển nhượng thửa 112 nhận thấy:* Hợp đồng này được hai bên giao kết đúng với hình thức giao dịch, được công chứng hợp pháp tại Văn phòng Công chứng L ngày, số công chứng 1642, quyền số 02TP/CC-SCC/HĐGD ngày 19/4/2018. Tuy nhiên, trong hợp đồng công chứng này các bên thỏa thuận ghi không đúng giá trị chuyển nhượng, chỉ ghi là 80.000.0000 đồng nhằm mục đích để trốn thuế, vi phạm điều cấm của pháp luật nên hợp đồng chuyển nhượng này vô hiệu ngay tại thời điểm công chứng, cần phải tuyên bố vô hiệu. Các bên thỏa thuận chung giá cả của hợp đồng này với hợp đồng chuyển nhượng thửa 129B là 3,3 tỷ đồng, không tách riêng giá trị của từng hợp đồng, nay xảy ra tranh chấp cần căn cứ vào tỷ lệ giá trị của hai thửa đất 112 và 129B được xác định tại chứng thư thẩm định giá để qui ngược về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đúng của các bên tranh chấp là 574.530.000đ (17,41%) để xác định đây là trị giao dịch đúng và sử dụng làm căn cứ tính toán giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

[6] Hậu quả của việc tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng thửa 112 ký ngày 19/4/2018, số công chứng 1642, quyền số 02TP/CC-SCC/HĐGD bị vô hiệu được tính như sau: Thiệt hại 1.664.260.000đ – 574.530.000đ = 1.089.730.000đ. Buộc ông H phải trả lại khoản tiền đã nhận là 574.530.000đ cho chị Th. Do ông H chưa giao đất nên chị Th không phải trả lại đất cho ông H. Lỗi làm cho hợp đồng bị vô hiệu mỗi bên giao dịch chịu một nửa, do ông H, bà H đã nhận tiền của chị Th nên phải bồi thường cho chị Thủy ½ thiệt hại trị giá là 1.089.730.000đ : 2 = 544.865.000đ. Cộng cả hai khoản, buộc ông H phải trả cho chị Thủy 1.119.395.000đ.

[7] *Đối với Hợp đồng chuyển nhượng thửa 129B:* Các bên đã giao kết bằng miệng việc chuyển nhượng một phần thửa 129 từ năm 2017, tiến hành đặt cọc 100 triệu đồng, sau đó hai bên thực hiện đo vẽ thực tế, tách thành hai thửa 129A và 129B. Khi vợ chồng ông H và bà Th đo vẽ tách thửa để thực hiện việc chuyển nhượng, xác định phần đất chuyển nhượng là thửa 129B có diện tích 22.834m<sup>2</sup> đã trừ đi 527m<sup>2</sup> bị thu hồi mở rộng đường Quốc lộ 20, tổng cộng phần chuyển nhượng là 23.363m<sup>2</sup>; phần ông H giữ lại không



chuyển nhượng là 2.025m<sup>2</sup>, vấn đề này đã được các đương sự xác nhận, không cần phải chứng minh.

[8] Ngày 19/4/2018, bà Th cùng ông H bà H lập hợp đồng viết tay, chưa cụ thể giá cả để thực hiện nghĩa vụ thuế, diện tích cũng chỉ tạm thời, sẽ cụ thể sau khi đo vẽ thực tế để tách phần không chuyển nhượng trong thửa 129 và hợp đồng này cũng chưa được công chứng theo qui định, giá tạm tính ghi trong hợp đồng là 200.000.000 đồng không ảnh hưởng gì đến nội dung của hợp đồng nên xem là hợp đồng chuyển nhượng có vi phạm về hình thức, không vi phạm về nội dung. Quá trình thực hiện hợp đồng này, hai bên đã nhiều lần trả tiền trên thực tế lên đến 2.275.470.000 đồng, nhưng chưa ký kết hợp đồng chính thức và thực hiện thủ tục công chứng vì vướng thủ tục tách thửa. Khi việc tách thửa được thực hiện thì ông H không đồng ý thực hiện ký hợp đồng công chứng, lỗi thuộc về ông H. Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào việc các bên đã thanh toán cho nhau 2/3 giá trị để công nhận hiệu lực của hợp đồng này là đúng qui định tại Điều 129 của Bộ luật dân sự. Giá trị đúng của hợp đồng này các bên cũng không thỏa thuận rõ ràng nên khi xảy ra tranh chấp cũng phải dựa vào tỉ lệ giá trị hai thửa đất 112, 129B tại thời điểm tranh chấp xác định trong chứng thư thẩm định giá để qui ra giá trị tại thời điểm giao kết, xác định giá chuyển nhượng của thửa 129B là 2.725.470.000đ. Đã thanh toán được 2.275.470.000đ (2.850.000.000đ – 574.530.000đ), còn nợ 450.000.000đ. Hợp đồng này vi phạm về hình thức, không vi phạm nội dung nhưng đã thực hiện được trên ¾ nghĩa vụ nên phải buộc thực hiện.

[9] Chị Th phải thanh toán cho ông H số tiền còn thiếu tương ứng với khoản tiền chưa thanh toán và giá trị đất tại thời điểm xét xử sơ thẩm, cụ thể: số tiền đã thanh toán là 2.275.470.000đ, số tiền chưa thanh toán 450.000.000đ tỷ lệ chưa thanh toán là 19,77%. Chênh lệch giá trị đất tại thời điểm chuyển nhượng và thời điểm xét xử sơ thẩm (theo chứng thư thẩm định giá) là: 7.896.250.000đ - 2.725.470.000đ = 5.170.780.000đ. phải thanh toán theo tỷ lệ là: 5.170.780.000đ x 19,77% = 1.022.263.260đ. Như vậy, số tiền chị Th phải trả cho ông H thấp hơn số tiền ông H phải trả cho chị Th, bù trừ hai khoản này thì ông H còn phải trả cho chị Th khoản tiền 97.131.740đ.

[10] Từ những phân tích trên cho thấy có căn cứ để chấp nhận một phần kháng cáo của ông H, sửa án sơ thẩm theo hướng tuyên bố hợp đồng nhượng thửa 112 vô hiệu, buộc ông H trả lại tiền đã nhận cho chị Th. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 129B với giá trị chuyển nhượng là 2.725.470.000đ, buộc chị Th trả lại số tiền tương ứng với 450.000.000đ chị Thủy chưa thanh toán tương ứng với giá trị đất theo chứng thư tại thời điểm xét xử.

[11] Về án phí: Chị Th phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 112 không được chấp nhận là 300.000đ. trừ vào số tiền tạm ứng án phí là 300.000 đồng theo biên lai số 005973 ngày 28/01/2019 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Định Quán, chị Th đã nộp xong án phí sơ thẩm. Ông H được miễn

toàn bộ án phí dân sự. Hoàn trả cho ông H tạm ứng án phí 600.000đ theo biên lai số 002513 ngày 14/8/2019 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Định Quán.

[12] Quan điểm của Luật sư bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bị đơn và quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai có một phần phù hợp với chứng cứ và kết quả tranh tụng tại phiên tòa nên được chấp nhận.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự, chấp nhận một phần đơn kháng cáo của ông Nguyễn H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, sửa một phần bản án sơ thẩm số 29/2019/DS-ST ngày 29 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện Định Quán.

Áp dụng các Điều 117, 129, 503, 689 của Bộ luật dân sự năm 2015; khoản 1, khoản 7 Điều 95; khoản 5 Điều 166, Điều 188, khoản 2 Điều 203 của Luật Đất đai năm 2013; Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11 tháng 01 năm 2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

**1.** Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn chị Nguyễn Trâm Giao Th, về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” đối với bị đơn ông Nguyễn H và các đồng thừa kế của bà H.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng diện tích 23.360m<sup>2</sup> (trong đó có 527m<sup>2</sup> bị thu hồi mở rộng quốc lộ 20) của thửa tạm 129B tờ bản đồ số 37 tọa lạc tại xã L, huyện Đ, tỉnh Đồng Nai giữa chị Th và ông H.

(Diện tích đất trên đã thể hiện tại “Trích lục và đo tách thửa đất bản đồ địa chính” số 2442/20149 ngày 10/5/2019 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – chi nhánh Định Quán)

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Nguyễn Trâm Giao Th về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số 112 diện tích 8.996m<sup>2</sup>.

**2.** Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn là ông Nguyễn H về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” đối với nguyên đơn chị Nguyễn Trâm Giao Th, tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích đất 8.996m<sup>2</sup> thuộc thửa 112 tờ bản đồ số 37 xã L, huyện Đ, tỉnh Đồng Nai.

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn H về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và thửa tạm 129B diện tích 23.360m<sup>2</sup> cùng tờ bản đồ số 37 tọa lạc tại xã L, huyện Đ, tỉnh Đồng Nai.

**3.** Ông Nguyễn H có trách nhiệm thanh toán số tiền 97.131.740đ cho chị Nguyễn Trâm Giao Th.

5. Chi phí tố tụng 39.725.000đ mỗi người chịu 19.862.500đ. Buộc ông Nguyễn H trả cho chị Nguyễn Trần Giao Th số tiền chi phí tố tụng 19.862.500đ.

**4. Về án phí:**

Ông Nguyễn H là người cao tuổi nên không phải chịu án phí. Ông đã nộp tạm ứng án phí 600.000đ theo biên lai số 002513 ngày 14/8/2019 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Định Quán nên được hoàn lại.

Hoàn trả lại cho chị Th số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng theo biên lai số 005973 ngày 28/01/2019 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Định Quán.

5. Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất các bên thỏa thuận nhưng không được vượt quá mức lãi suất quy định tại khoản 1 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015; nếu không có thỏa thuận về mức lãi suất thì quyết định theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

6. Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7 và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Bản án phúc thẩm kể từ ngày tuyên án.

**Nơi nhận**

- Dương sự;
- Tòa án nhân dân huyện Định Quán;
- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai;
- Cục Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai
- Chi cục Thi hành án dân sự Định Quán;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM  
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

**Phạm Thành Dương**